

## **LOCATION DE TERRAIN POUR L'INSTALLATION D'UNE TERRASSE**

**(Adresse)**

CONVENTION intervenue,

ENTRE : **VILLE DE SHERBROOKE**, personne morale de droit public, étant une Ville constituée en vertu du décret du Gouvernement du Québec n<sup>o</sup> 850-2001 entré en vigueur le 12 juillet 2001, ayant son siège au 191, rue du Palais à Sherbrooke, Province de Québec, J1H 5H9, ici représentée par M. René GIRARD, chef de la Division de l'urbanisme, des permis et de l'inspection, aux termes d'une résolution du Comité exécutif adoptée le 6 avril 2004 sous le numéro C.E. 2004-2594-00, ci-après appelée,

### **LE LOCATEUR**

ET: **(Propriétaire de la terrasse)**

### **LE LOCATAIRE**

ATTENDU que **LE LOCATAIRE** désire installer une terrasse localisée en partie ou en totalité sur l'emprise et le chemin public appartenant au **LOCATEUR** et adjacente à la propriété du **LOCATAIRE**;

ATTENDU que **LE LOCATEUR** accepte de louer sa propriété pour ces fins à condition que certaines modalités soient respectées;

ATTENDU que les parties désirent établir dès maintenant les conditions de location de la propriété du **LOCATEUR** et certaines modalités d'installation et d'opération de la terrasse;

### **LES PARTIES CONVIENNENT DONC DE CE QUI SUIT :**

#### **Article 1.- PRÉAMBULE**

Le préambule de la présente convention en fait partie intégrante.

#### **Article 2.- LIEUX LOUÉS ET DROIT D'OPÉRATION**

**LE LOCATEUR** loue au **LOCATAIRE** l'espace indiqué sur le plan joint en annexe pour les fins d'y installer et d'y opérer une terrasse pour son restaurant, aux conditions et modalités stipulées à la présente convention.

#### **Article 3.- DURÉE**

La présente convention aura une durée d'environ cinq mois, du 5 mai au 14 octobre 2008. La présente convention inclut une tacite reconduction du contrat et sera facturée annuellement par le Service des finances.

#### **Article 4.- RÉSILIATION**

**LE LOCATEUR** pourra mettre fin en tout temps à la présente convention en faisant parvenir un avis écrit d'au moins cinq jours à cet effet au **LOCATAIRE** si ce dernier ne respecte pas l'une ou l'autre des obligations stipulées à la présente convention.

#### **Article 5.- CONSIDÉRATION**

5.1 En considération de la présente convention, **LE LOCATAIRE** s'engage à payer au **LOCATEUR** un loyer de ....., TPS et TVQ incluses, établi comme suit:

- un montant forfaitaire de 200,00 \$ plus **1,25\$/pi<sup>2</sup>**.

5.2. Ledit loyer est payable dans les 30 jours de la réception d'une facture du Service des finances.

5.3. Le prix de location comprend les taxes foncières, municipales et scolaires. Les taxes TPS et TVQ sont incluses.

#### **Article 6.- MODALITÉS D'INSTALLATION DE LA TERRASSE**

La terrasse installée sur les lieux loués doit respecter les critères d'aménagement et d'installation suivants :

6.1 L'aménagement de la terrasse doit respecter les normes édictées aux articles 65 et 80 du règlement de zonage 3501 et aux autres dispositions pertinentes des règlements d'urbanisme.

6.2 L'installation des terrasses ne peut commencer avant le dernier lundi d'avril de l'année en cours.

6.3 La terrasse doit être située à une distance minimale de 1,80 mètre de la limite de la chaussée indiquée par un changement de couleur du pavé de béton.

6.4 L'installation d'une toiture souple est autorisée, de type auvent rétractable ou auvent avec support non ancré au sol. La structure doit être métallique. La toile doit être ininflammable ou ignifugée.

6.5 La terrasse peut être entourée d'un écran souple, transparent et ininflammable dont la structure est métallique.

6.6 La terrasse doit comporter un nombre de sorties adéquat selon sa capacité. Elle ne doit pas entraver les sorties de l'établissement.

6.7 Les parasols sont autorisés. Ils doivent être uniformes quant au format et aux couleurs.

6.8 Les tables, chaises et autre mobilier doivent être de type bistro, en résine de couleur, en fer forgé, en rotin ou en teck. Le mobilier doit être conçu pour l'extérieur.

6.9 Les arbres, arbustes et autres végétaux situés aux abords de la terrasse, le cas échéant, doivent être protégés. Aucun appareil d'éclairage, banderole, fil ou tableau d'affichage ne peut être accroché à un arbre ou un arbuste.

6.10 Tous les éléments de la terrasse doivent être enlevés au plus tard le samedi le plus près du 15 septembre de l'année en cours.

6.11 La terrasse doit être aménagée conformément aux plans et devis soumis par **LE LOCATAIRE**, approuvés par **LE LOCATEUR** avant la signature de la présente convention et joints en annexe pour en faire partie intégrante, comprenant au moins les éléments suivants :

- dimensions de la terrasse;
- vues de façade et en plan;
- matériaux et couleurs des toiles, de la structure, des tables, chaises et autres éléments ou ameublements.

#### **Article 7.- MODALITÉS D'OPÉRATION DE LA TERRASSE**

La terrasse installée sur les lieux loués doit respecter les normes d'opération minimales suivantes :

7.1 Les enseignes autorisées sont celles de l'établissement. La publicité d'un seul commanditaire est autorisée sur la terrasse : elle ne peut être que sur les parasols. Il ne doit donc y avoir aucun fanion, bande de plastique ou autre forme de publicité.

7.2 Il ne doit y avoir aucune cuisson sur la terrasse.

7.3 Aucun distributeur automatique ne doit être installé sur la terrasse.

7.4 **LE LOCATAIRE** devra assurer la surveillance de sa terrasse entre 3 heures et 8 heures du matin.

7.5 **LE LOCATAIRE** doit s'assurer que l'exploitant de la terrasse et du commerce relié à la terrasse n'utilise pas la formule de vente connue sous le nom de « Bar Open » ou toute autre formule qui encourage par une modalité ou l'autre la consommation d'une grande quantité d'alcool à prix réduit.

#### **Article 8.- NUISANCE PAR LE BRUIT**

**LE LOCATAIRE** s'engage à ne pas permettre ou tolérer de bruit, par l'usage d'appareils sonores ou autrement, pouvant nuire au climat de la rue ou au bien-être et au repos des personnes du voisinage. **LE LOCATAIRE** s'engage expressément à se conformer à toute directive écrite émanant du **LOCATEUR** à cet égard.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, la musique d'ambiance est permise sur la terrasse jusqu'à 23 heures, par ailleurs l'animation doit se terminer au plus tard à 21 heures. Pour les fins des présentes, il est expressément convenu que la musique d'ambiance est une musique douce diffusée par des haut-parleurs ou un appareil sonore installés sur la terrasse dont l'effet se limite à la terrasse. L'animation doit être de type acoustique.

Si plus de deux constats d'infraction sont émis pour une infraction à la réglementation municipale sur le bruit découlant de l'opération de la terrasse, **LE LOCATEUR** pourra mettre fin au présent bail par un avis écrit à cet effet. **LE LOCATAIRE** devra libérer les lieux dans le délai qui lui sera accordé pour ce faire. Ce délai ne pourra être inférieur à 48 heures.

#### **Article 9.- RÉSERVE**

**LE LOCATEUR** peut en tout temps demander au **LOCATAIRE** en lui transmettant un avis écrit à cet effet d'enlever sa terrasse, en tout ou en partie, pour la période qu'il détermine si cela est nécessaire pour ses opérations ou pour la réalisation de travaux municipaux, sans indemnité au **LOCATAIRE**. **LE LOCATAIRE** s'engage à enlever ses installations dans les délais stipulés par **LE LOCATEUR** à défaut de quoi **LE LOCATEUR** pourra les enlever aux frais du **LOCATAIRE**.

#### **Article 10.- ENTRETIEN**

**LE LOCATAIRE** s'engage à entretenir, à réparer et à maintenir les lieux loués et les abords des lieux loués dans un bon état de salubrité et de propreté et à remettre, à l'expiration de la présente location, les lieux dans l'état où ils étaient lorsqu'il en a pris possession.

#### **Article 11.- LOIS ET RÈGLEMENTS**

**LE LOCATAIRE** s'engage à respecter toutes les exigences des lois et règlements municipaux, provinciaux et fédéraux qui sont ou qui pourraient être pertinents aux matières faisant l'objet de la présente convention.

#### **Article 12.- NUISANCES**

Il est expressément convenu que **LE LOCATEUR** ne sera pas tenue de garantir **LE LOCATAIRE** contre les troubles, les nuisances ou les dommages causés de quelque façon que ce soit qui pourraient lui être occasionnés par des tiers dans l'exercice de sa jouissance des lieux loués; advenant l'éventualité de tels troubles, nuisances ou dommages, **LE LOCATAIRE** devra les souffrir sans prétendre à aucune indemnité ou dommage.

#### **Article 13.- CESSION**

**LE LOCATAIRE**, s'il est propriétaire de l'immeuble adjacent aux lieux loués, pourra sous-louer les lieux loués, en tout ou en partie. Il demeure entièrement responsable envers **LE LOCATEUR** des obligations qui lui sont dévolues en vertu de la présente convention et doit obliger son sous-locataire à les respecter. Le loyer de sous-location ne doit pas excéder le total du loyer stipulé à l'article 5 des présentes plus le total annuel de la taxe spéciale annuelle imposée au **LOCATAIRE** pour les travaux de réaménagement de la rue Wellington Sud.

Si **LE LOCATAIRE** n'est pas propriétaire de l'immeuble adjacent aux lieux loués, il ne pourra sous-louer les lieux loués, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite préalable du **LOCATEUR**.

#### **Article 14.- RESPONSABILITÉ DU LOCATEUR**

**LE LOCATEUR** ne sera pas responsable, directement ou indirectement, concernant toutes pertes ou dommages survenant à tous effets ou biens quelconques appartenant à qui que ce soit et, en aucun temps, se trouvant sur ou étant utilisés en rapport avec lesdits lieux loués et **LE LOCATAIRE** devra, le cas échéant, indemniser **LE LOCATEUR** en capital, intérêts et frais judiciaires et prendre son fait et cause advenant toutes réclamations sur telles pertes ou dommages.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, **LE LOCATAIRE** dégage spécifiquement **LE LOCATEUR** de toute responsabilité pour les dommages qu'il pourrait subir en raison de l'application de l'article 9 des présentes et pour les dommages qu'il pourrait subir en raison des opérations ou des travaux du **LOCATEUR** réalisés à proximité de sa terrasse.

#### **Article 15.- RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE**

**LE LOCATAIRE**, en tout temps, devra indemniser **LE LOCATEUR** en capital, intérêts et frais judiciaires et prendre son fait et cause advenant toutes réclamations, poursuites ou autres procédures de quelque nature qu'elles soient, faites ou intentées contre, subies par ou imposées au **LOCATEUR** ou à sa propriété, en rapport avec toutes pertes, dommages ou blessures provenant ou résultant de ou subis en raison de l'utilisation des lieux loués par **LE LOCATAIRE**.

## **Article 16.- ASSURANCES**

**LE LOCATAIRE** s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur une police d'assurance responsabilité d'un montant minimum d'un million de dollars (1000000,00\$) pour couvrir tous les risques de dommages délictuels ou quasi-délictuels pouvant être occasionnés directement ou indirectement par l'utilisation des lieux loués et il doit remettre sur demande copie de cette police d'assurance au **LOCATEUR**.

## **Article 17.- DÉFAUTS**

Si **LE LOCATAIRE** fait défaut de remplir l'une quelconque des obligations qui lui sont imposées en vertu du contrat, **LE LOCATEUR** pourra mettre fin à la présente convention sans autre formalité de justice, en notifiant par écrit **LE LOCATAIRE** de son intention à cet effet et ce, sans que **LE LOCATEUR** ne soit tenue de le mettre en demeure. **LA VILLE** pourra alors prendre possession immédiate des lieux loués sans préjudice de tous recours qu'elle pourrait légalement faire valoir contre **L'OPÉRATEUR** en exécution des termes du présent contrat.

## **Article 18.- RECOURS**

L'omission ou le défaut par **LE LOCATEUR** d'exercer contre **LE LOCATAIRE** un droit ou un recours qui lui est accordé par le présent bail ne pourra jamais être interprété comme comportant une renonciation par **LE LOCATEUR** à exercer tels droit et recours.

## **Article 19.- INSOLVABILITÉ**

Si **LE LOCATAIRE** devient insolvable, s'il fait cession de ses biens ou si une ordonnance de faillite est rendue contre lui, en vertu de la Loi sur la faillite au Canada, ou de toutes autres dispositions statutaires en force, **LE LOCATEUR** pourra mettre fin à la présente convention sans avis au **LOCATAIRE** ni à toute autre personne.

La présente convention s'annulera alors de plein droit sans autre formalité à la fin du mois ou de l'année en cours, au choix de **LE LOCATEUR** et, sans préjudice de tous recours pour loyer ou dommages que cette dernière pourrait faire valoir à l'encontre du **LOCATAIRE**.

## **Article 20.- CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **20.1 Élection de domicile**

Aux fins des présentes, chaque partie élit domicile à l'adresse indiquée à la première page de la présente entente ou à toute autre adresse dont elle aura préalablement avisé l'autre partie par courrier recommandé.

## **20.2 Modification**

Aucune modification aux termes de cette entente n'est valide si elle est effectuée sans l'accord écrit des parties.

## **20.3 Validité**

Une disposition de la présente entente jugée invalide par le tribunal n'affecte en rien la validité des autres dispositions qui conservent leur plein effet et force exécutoire.

## **20.4 Juridiction**

La présente entente est régie par les lois du Québec et toute procédure judiciaire doit être intentée dans le district judiciaire de St-François.

Convention signée, en deux (2) exemplaires,

à Sherbrooke, ce

Par : **VILLE DE SHERBROOKE**

et à Sherbrooke, ce

Par :

---